



RESOLUCIÓN N° 194-2020/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 10 de marzo de 2020

VISTO:




El Expediente N° 157-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE LA CAPILLA SANTA ROSA DE LIMA – LAS MALVINAS**, representada por su presidente Anuncio LLatance Tafur, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 161,40 m², ubicado en el Lote1A, Manzana 112-A, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el Tuo de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2020 (S.I. N° 01568-2020), la **ASOCIACIÓN DE LA CAPILLA SANTA ROSA DE LIMA – LAS MALVINAS**, representada por su presidente Anuncio LLatance Tafur (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, alega ejercer posesión sobre éste desde 1988 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 3 de

septiembre de 2018 (fojas 5); **b)** copia simple de la solicitud de la situación de posesión de "el predio" presentado ante esta Superintendencia el 11 de julio de 2019 (fojas 10); **c)** copia simple de la partida registral N° 14314410 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **d)** copia simple del plano de ubicación y localización (fojas 15); **e)** copia simple de la minuta de la constitución de "la administrada" (fojas 16); **f)** copia fedateada del acta N° 6 de la asamblea general extraordinaria (fojas 28); **g)** copia fedateada del Registro de Padrón de Socios (fojas 33); **h)** copia simple del plano perimétrico (fojas 53); **i)** partida registral N° P01256018 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 54); **j)** copia simple de la constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano Raúl Porras Barrenechea Comité Vecinal N° 46 el 2 de enero de 2011 (fojas 65); **k)** copias simples de las actas de la asamblea ordinaria y extraordinaria (fojas 66); y, **l)** copia simple de una toma fotográfica (fojas 75).

4. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 194-2020/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 270-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (fojas 76), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se superpone con un área inscrita a favor del Estado representada por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01256018 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 79), con CUS N° 33641.
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunes, según el Plano de Trazado y Lotización N° 1181-COFOPRI-200-GT (fojas 79), que corresponde al Asentamiento Humano Raul Porras Barrenechea, conforme al Cuadro general de Distribución de Áreas, bien de dominio público.
- iii) En mérito a la Resolución N° 738-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2019 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00006 (fojas 82).
- iv) Según la Ficha Técnica N° 1534-2018/SBN-DGPE-SDS del 4 de diciembre de 2018 (fojas 83), se encuentra cercado por un muro perimétrico y portón de ingreso por la Av. Merino que restringe el acceso a terceros, construido con fecha posterior al 2011, al interior no se observa edificación ni desarrollo de actividad alguna que indique posesión consolidada.
- v) Presenta zonificación Residencial de Comercio Vecinal, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Carabayllo aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML del 5 de enero de 2008.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de "el predio", aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"², salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según el cual establece que *debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio*

¹ Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² *) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa³ deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (el resaltado y subrayado es nuestro).

10. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si “el predio” ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)⁴ o d)⁵ del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

11. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- ii) Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

12. Que, de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el resaltado es nuestro).

³ Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

⁴ c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁵ d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



RESOLUCIÓN N° 194-2020/SBN-DGPE-SDDI



13. Que, en el caso concreto, según la Ficha Técnica N° 1534-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 83), que contiene la inspección realizada en “el predio” el 30 de noviembre de 2018, se advirtió, entre otros, que éste se encuentra cercado por un muro perimétrico, sin observarse edificación y/o desarrollo de actividad alguna en su interior que indique posesión consolidada, situación que es ratificada con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth⁶ del periodo comprendido del 2011 al 2014, visualizándose en el 2011 la presencia de una edificación sin cerco perimétrico y en el 2012 adicionalmente la existencia de un cerco perimétrico.

14. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en la ficha técnica descrita en el párrafo precedente, se advierte en “el predio” la construcción de un muro perimétrico con posterioridad al 2011, no evidenciándose una posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 por parte de “la administrada”, resultando por tanto recuperable el uso público de “el predio”, dando de este modo preferencia al interés colectivo frente al interés particular.



15. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de “el predio”; debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa petitionada por “la administrada”.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 202-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0213-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020.

⁶Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”
^{6.4} Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE LA CAPILLA SANTA ROSA DE LIMA – LAS MALVINAS**, representado por su presidente Anuncio Llatance Tafur, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.IN° 20.1.1.8





Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES